

Eitorf, den 14.10.2010

Amt 60.1 - Bauverwaltung, Planung, Umwelt, Liegenschaften

Sachbearbeiter/-in: Michaela Straßek-Knipp

\_\_\_\_\_  
Bürgermeister

i.V. \_\_\_\_\_  
Erster Beigeordneter

**VORLAGE**  
**- öffentlich -**

**Beratungsfolge**

Rat der Gemeinde Eitorf

08.11.2010

**Tagesordnungspunkt:**

Ansiedlung eines Möbelhauses "Müllerland" auf dem ehemaligen Messegelände, Hennef ; hier:

- 1.) Regionale Abstimmung
- 2.) 42. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Hennef (Sieg) - Möbelmarkt sowie Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. V 01.18/2.2 Hennef (Sieg) - Möbelmarkt; Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) Baugesetzbuch (BauGB),

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat der Gemeinde Eitorf beschließt nachfolgende Anregungen zu den Bauleitplanverfahren vorzubringen:

1. In der Ortsmitte von Eitorf finden sich – entgegen der Gutachtermeinung- Geschäfte, die projektrelevante Randsortimente vertreiben (Bsp. Radio, Elektro Meis, Hausrat Demmer, Otto, Elektro, Radio Wünsche, Geschenkboutique „Kunstgewerbe und Wohndesign Vendel“, Elektro Wirtz). Die Auswirkungsanalyse ist entsprechend zu berichtigen.
2. Die Gemeinde Eitorf fordert, dass das Möbelhaus „Müllerland“ den Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wie es auch in § 24a Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und im Einzelhandelserlass NRW festgelegt wurde, damit negative Auswirkungen und Kaufkraftabflüsse ausgeschlossen werden können.
3. Da die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, noch aussteht und dies erst mit dem in Bearbeitung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Eitorf davon ausgeht, dass Lampen und Leuchten als zentrenrelevant gelten. Sollte dies in der Hennefer Sortimentsliste anders gesehen werden, ist die Größenordnung von 2.500 m<sup>2</sup> entsprechend zu reduzieren.

## Begründung:

Die Stadt Hennef beabsichtigt, auf dem ehemaligen Messegelände an der Josef-Dietzgen-Straße das Möbelhaus „Müllerland“ anzusiedeln. Die Realisierung des Vorhabens erfordert eine Änderung des vorhandenen Flächennutzungsplanes sowie des Bebauungsplanes. Festgesetzt werden soll ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung als „großflächiger Einzelhandel -Einrichtungshaus“ mit einer Verkaufsfläche von insgesamt 31.000 m<sup>2</sup>. Dabei würde die Verkaufsfläche des Kernsortiments (Küchen-,Bad-,Büro-, Gartenmöbel, Bodenbeläge) rd. 27.350 m<sup>2</sup> betragen. Von dieser Verkaufsfläche würde eine Teilfläche von etwa 850 m<sup>2</sup> im Zeitraum von Anfang November bis Anfang Januar saisonal als Weihnachtsmarkt genutzt. Betriebsformenspezifische Randsortimente werden auf einer Verkaufsfläche von max. 3.650 m<sup>2</sup> projektiert. Davon dürfen nach den Vorgaben der Stadt Hennef auf zentrenrelevante Randsortimente max. 2.500 m<sup>2</sup> entfallen. Die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, steht noch aus und soll mit dem zurzeit in Bearbeitung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzept Hennef festgelegt werden.

Zu 1.)

Aufgrund einer bestehenden Vereinbarung im Einzelhandels- und Zentrenkonzept“, das die Region Bonn/Rhein-Sieg/Ahrweiler mit allen kommunalen Gebietskörperschaften in den Jahren 2001 und 2002 erstellt hat, ist die Stadt Hennef verpflichtet, die Gesamtplanung „Ansiedlung eines Möbelhauses“ vor einer offiziellen Beteiligung nach Baugesetzbuch (BauGB) den Nachbarkommunen vorzustellen und einen **regionalen Konsens** herbeizuführen. Diese Vorstellung fand in einem Termin am 30.09.2010 statt. Um die Verträglichkeit des Planvorhabens bewerten und einschätzen zu können, ob im Realisierungsfall des Möbelmarktes städtebaulich unverträgliche Wettbewerbsbedingungen gegenüber Einzelhandelsbetrieben innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche von Hennef oder der Nachbarkommunen zu erwarten wären, wurde eine „Auswirkungsanalyse“ durch die BBE Handelsberatung, Köln – im Auftrag der Stadt Hennef – erstellt, die in dem Erörterungstermin vorgestellt wurde. Mit Schreiben vom 05.10.2010 bittet die Stadt Hennef um schriftliche Stellungnahme im Rahmen dieser **regionalen Abstimmung** bis zum 29.10.2010.

Zu 2.)

Mit Schreiben vom 12.10.2010 beteiligt die Stadt Hennef formal die Gemeinde Eitorf gem. § 4 (1) BauGB an ihrer Bauleitplanung und bittet bis zum 13.11.2010 um Stellungnahme.

Um die Gesamtsituation beurteilen zu können wird zuerst das Hauptaugenmerk auf die zentralen Aussagen im Regionalen Einzelhandels- und Zentrenkonzept Bonn/Rhein-Sieg-Ahrweiler gerichtet:

1. Keine Schädigung der gewachsenen Ortszentren durch Fachmärkte mit sog. „zentrenrelevanten“ Sortimenten (z.B. Elektro, Bekleidung, Sport) außerhalb zentraler Lagen
2. Ansiedlung von Fachmärkten mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten (z.B. Bau, Garten, Möbel) nur an regional sinnvollen Standorten, die u.a. verkehrliche Gesichtspunkte ebenso berücksichtigen, wie die Größenverhältnisse der Kommunen im Einzugsbereich
3. Zentrenverträgliche Begrenzung der innenstadtrelevanten Randsortimente (typisch sind z.B. Tisch- und Bettwäsche, Haushaltswaren) in den v.g. Fachmärkten, da sie ansonsten die gewachsenen Geschäftsstrukturen in den Zentren gefährden könnten.

Die wichtigsten Hauptaussagen der BBE Auswirkungsanalyse:

1. Wettbewerbsbestimmend sind für das Planvorhaben in erster Linie die regional bedeutenden Möbelvollsortimenter, die Möbelkaufhäuser und die Warengruppenspezialisten, die sich vor allem an dezentralen Standorten befinden. Hervorzuheben sind hier die Möbelanbieter in Köln, Rösrath, Bonn und Bornheim.
2. Durch die Ansiedlung des geplanten Möbelmarktes in Hennef entsteht v.a. für die im östlichen Rhein-Sieg-Kreis lebende Bevölkerung eine attraktive Einkaufsalternative zu den bereits in der Region Köln-Bonn bestehenden Anbietern.
3. Aufgrund seiner Sortimentsstruktur entfaltet das Planvorhaben im Bereich der Randsortimente Konkurrenzwirkungen auch in Richtung der zentralen Versorgungsbereiche. Betroffen sind die Warenhäuser und Fachgeschäfte in den umliegenden Kommunen, die eine vergleichbare Qualitätsausweisung aufweisen (primär Bonn und Siegburg).
4. In der Ortsmitte von Eitorf ist kein projektrelevanter Anbieter vertreten.
5. In dem perspektivischen Einzugsgebiet des Planvorhabens leben insgesamt ca. 500.470 Personen, die über ein Nachfragevolumen in dem Segment Möbel (inkl. Randsortimente) von rd. 214,5 Mio. EUR verfügen.

6. Für den projektierten Möbelmarkt wird vor dem Hintergrund der Angebots- und Nachfragesituation ein maximaler Umsatz von ca. 29,6 Mio. Euro prognostiziert.
7. Mit den Randsortimenten wird ein max. Umsatz von 5,0 Mio Euro erreicht werden.
8. Die höchsten einzelbetrieblichen Umsatzverlagerungen würden sich nach den Ergebnissen der Auswirkungsanalyse vor allem auf die in Köln ansässigen Anbieter Ikea, Möbel Hausmann, Möbel Porta und Boss, Möbel Flamme und das Rösrather Möbelzentrum beziehen.
9. Die Umverteilungen gegenüber Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen würden so gering ausfallen, dass Umsatzverluste in Existenz gefährdender Größenordnung ausgeschlossen werden können. Nach den Prognosen der Gutachter sind die quantitativ höchsten Umsatzverluste gegenüber den in den Innenstädten Bonn und Siegburg ansässigen Mitbewerbern zu erwarten. Von den Umverteilungseffekten würden in erster Linie die Fachabteilungen der Warenhäuser Kaufhof und Karstadt sowie Fachgeschäfte mit vergleichbarer Qualitätsausrichtung betroffen sein, ohne dass einzelne Betriebe betriebswirtschaftlich relevante Umsatzverluste zu erwarten hätten.
10. In den **sonstigen** im Einzugsgebiet des Planvorhabens liegenden **Zentren** sind nur **vereinzelte projektrelevante Angebote** vorhanden. Vor diesem Hintergrund bewegen sich die Umverteilungseffekte bei Einzelbetrieben angesichts der geringen Umverteilungsvolumina unterhalb der Nachweisbarkeitsschwelle.
11. Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen des Planvorhabens auf die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche in Hennef und in den Nachbarkommunen können laut Gutachter ausgeschlossen werden.

Auch wenn der Gutachter der Auffassung ist, dass in den Zentren der sonstigen Einzugsgebiete des Planvorhabens nur vereinzelte projektrelevante Angebote vorhanden sind und im Fall „Eitorf“ gar kein projektrelevanter Anbieter vom Gutachter erkannt wird, wurden seitens der Verwaltung in dem **Beteiligungsverfahren „Regionale Abstimmung“ folgende Anregungen** formuliert:

1. In der Ortsmitte von Eitorf finden sich – entgegen der Gutachtermeinung – Geschäfte, die projektrelevante Randsortimente vertreiben (Bsp. Radio, Elektro Meis, Hausrat Demmer, Otto, Elektro, Radio Wünsche, Geschenkeboutique „Kunstgewerbe und Wohndesign Vendel“, Elektro Wirtz). Die Auswirkungsanalyse ist entsprechend zu berichtigen.
2. Die Gemeinde Eitorf fordert, dass das Möbelhaus „Müllerland“ den Anteil an zentrenrelevanten Randsortimenten in einer Größenordnung von 2.500 m<sup>2</sup> nicht überschreitet, wie es auch in § 24a Abs. 3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) und im Einzelhandelserlass NRW festgelegt wurde, damit negative Auswirkungen und Kaufkraftabflüsse ausgeschlossen werden können.
3. Da die Bewertung, welche der geplanten Randsortimente in Hennef als zentrenrelevant zu gelten haben, noch aussteht und dies erst mit dem in Bearbeitung befindlichen kommunalen Einzelhandelskonzept festgelegt werden soll, wird darauf hingewiesen, dass die Gemeinde Eitorf davon ausgeht, dass Lampen und Leuchten als zentrenrelevant gelten. Sollte dies in der Hennefer Sortimentsliste anders gesehen werden, ist die Größenordnung von 2.500 m<sup>2</sup> entsprechend zu reduzieren.

Diese Anregungen sollten in gleicher Form im jetzt anstehenden Beteiligungsverfahren gemäß § 4 (1) BauGB formal vorgebracht werden. Da der Ausschuss für Planung, Umwelt und Erneuerbare Energien erst am 23.11.2010 tagt, die Beteiligungsfrist jedoch vorher endet, wird der Rat mit der Angelegenheit befasst.